

울산지방법원 2020. 2. 20 선고 2018가합26471 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2020. 11. 26 선고 2020나52057(본소), 2020나53302(반소) 판결

울산지방법원 2020. 2. 20 선고 2018가합26471 판결

전문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 유지혜

소송대리인 변호사 최종상

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 선인

담당변호사 곽종석

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 정형윤

변론 종결2020. 1. 9.

판결 선고2020. 2. 20.

주문

1. 피고는 원고에게 4,500,000,000원 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여는 2016. 12. 12.부터,

300,000,000원에 대하여는 2016. 12. 28.부터, 200,000,000원에 대하여는 2017. 6. 7.부터 각 2018. 11. 29.까지 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을, 나머지 3,000,000,000원에 대하여는 2018. 11. 30.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 울산 북구 C 일대에서 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 주택법에 근거하여 설립된 지역주택조합인데, 원고의 추진위원회는 2015. 5. 8. 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 사이에 이 사건 사업의 부지로 편입될 울산 북구 E지구 도시개발사업지구 내 체비지 F(이후 환지처분에 따라 울산 북구 C 대 15101.4m²로 확정, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 13,742,274,000원에 매수하되, 이 사건 사업의 시공권을 D의 관계회사인 피고에게 부여하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 위 매매계약상의 약정에 따라 같은 날 피고와 사이에 이 사건 사업의 아파트 신축공사를 38,511,158,400원에 도급하기로 하는 도급계약을 체결하며, 위 매매계약에 따라 2015. 9. 9. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2015. 9. 18. 주택조합설립인가를 받아 지역주택조합으로 설립되었고, 원고

추진위원회가 체결한 위 매매계약에 따른 권리·의무를 그대로 승계하였다. 그런데 원고는 2015.

12.경 피고에게 위 도급계약을 해지하겠다는 의사를 표시하였고, 이에 D은 원고 및 원고와 신탁계약을 체결하고 2015. 9. 9. 신탁을 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 이전받은 주식회사 G을 상대로 울산지방법원 2016가합20059호로 원고와 피고 사이의 도급계약이 원고의 일방적인 의사에 의하여 해지되었으므로 이 사건 토지에 관한 매매계약을 해제하고 이를 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 이행하라는 소를 제기하였다.

다. 위 소송절차에서 피고가 조정참가인으로 참가한 가운데, 2016. 12. 23. 원고와 피고, D 사이에 조정이 성립되었는데, 그 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

1. 이 사건 토지는 원고와 D 사이의 매매계약에 따라 원고의 소유로 한다.

다만, 원고가 본 조정조서를 위반하여 피고의 사업참여가 불가능하게 되거나 공사도급계약서 제34조에서 정한 해제 또는 해지사유가 없음에도 원고가 도급계약을 해제 또는 해지할 경우 원고는 이 사건 토지를 매매계약 제10조 제1항에 따라 원상회복 처리한다. 이때 각종 세금이 발생되지 않도록 상호 협조한다.

2.

가. 이 사건 토지를 기반으로 한 A지역주택조합사업의 시행권은 원고(실질적인 사업주체)에게 있다.

나. 피고를 공동사업주체로 하는바 이로 인한 비용 및 권리, 의무를 피고에게 발생하지 않도록 하고 만약에 공동사업주체로 인해 피고에게 발생하는 불이익(소송, 고소, 고발 등)은 원고의 비용으로 대응할 수 있다.

다. 원고는 피고를 공동사업주체로 선정할 경우 형식적 사업주체로 하여 주택법 제5조, 동법시행령 제16조에 의해 사업협약을 체결해야 한다.

라. 공사도급계약서 제34조에서 정한 바에 따라 D 또는 피고의 귀책사유로 도급계약이 적법하게 해제 또는 해지될 경우 D 또는 피고는 원고를 상대로 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기청구 등 어떠한 권리를 주장할 수 없다.

나. 원고와 피고 사이의 공사도급계약서는 조정과 동시에 효력이 발생하는 것으로 한다.

7.

가. 이 사건 토지를 기반으로 한 A지역주택조합사업의 시행권은 원고(실질적인 사업주체)에게 있다.
나. 피고를 공동사업주체로 하는바 이로 인한 비용 및 권리, 의무를 피고에게 발생하지 않도록 하고
만약에 공동사업주체로 인해 피고에게 발생하는 불이익(소송, 고소, 고발 등)은 원고의 비용으로
대응할 수 있다.

다. 원고는 피고를 공동사업주체로 선정할 경우 형식적 사업주체로 하여 주택법 제5조, 동법시행령
제16조에 의해 사업협약을 체결해야 한다.

라. 공사도급계약서 제34조에서 정한 바에 따라 D 또는 피고의 귀책사유로 도급계약이 적법하게
해제 또는 해지될 경우 D 또는 피고는 원고를 상대로 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기청구 등
어떠한 권리를 주장할 수 없다.

나. 원고와 피고 사이의 공사도급계약서는 조정과 동시에 효력이 발생하는 것으로 한다.

라. 원고는 위 조정성립 무렵인 2016. 12.경 피고와 사이에 이 사건 사업의 아파트 신축공사를
44,217,000,000원에 도급하기로 하는 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 다시
체결하였고, 이에 따라 피고에게 계약금으로 2016. 12. 12. 10억 원, 2016. 12. 28. 3억 원, 2017.
6. 7. 2억 원을 각 지급하였다. 이 사건 도급계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 도급계약

3. 착공년월일 : 2018. 6. 30. 범위 내에서 원고의 사업계획승인 및 분쟁의 해결 후 착공수리일

◆ 일반조건

제10조(공사기간)

- ① 공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 한다.
- ② 피고의 귀책사유 없이 공사착공일에 착공할 수 없는 경우에는 피고의 현장인수일자를 착공일로
하며, 이 경우 피고는 공사기간의 연장을 요구할 수 있다.

제34조(원고의 계약해제 등)

- ① 원고는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 피고가 정당한 이유 없이 약정한 착공기일을 경과하고도 공사에 착수하지 아니한 경우
 - 4. 기타 피고의 계약조건 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

◆ 특수조건

제8조 (시공보증서 제출)

피고는 집단중도금 대출 등 필요시 관련기관으로부터 시공보증서를 발급받아 원고에게 제출하여야 한다.

제11조(위약벌)

② 피고의 귀책사유로 공사도급계약이 해지될 경우 피고는 본 공사도급계약상의 계약금의 배액을 배상하고 피고는 D의 토지에 대한 소유권청구권도 포기하도록 한다.

제12조(원고의 계약 해지 및 해제)

피고가 정상적인 시공사로서 결격사유(기업개선작업, 법정관리신청, 부도 및 시공사 사유로 중도금대출 거절)가 발생한 경우에는 원고는 즉시 계약을 해지하고 피고와 피고의 계열사의 원고에 대한 모든 권리(시공권, 부지환매권 등)를 포기한다.

마. 또한 원고와 피고는 2017. 1. 31. 위 조정조항 제2조에 따라 피고에게 이 사건 사업의 공동사업주체로서의 지위를 부여하고 당사자 사이의 업무, 비용, 책임의 분담 등에 관한 협약을 체결하였는데, 위 협약에 따른 피고의 업무에는 이 사건 사업의 공동시행사, 시공자로서 '중도금 집단대출 관련 업무 지원'도 포함되어 있었다.

바. 한편, 원고는 이 사건 토지에 관한 매매계약의 매매대금을 마련하기 위하여 2015. 6. 29.

H조합(이하 'H조합'이라 한다)과 추후 원고 명의로 이 사건 토지의 소유권이전등기가 이전되면 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기, 지상권설정등기를 마쳐주기로 계약을 체결한 후

H조합으로부터 50억 원을 대출받았고, I조합(이하 'I조합'이라 한다)과도 추후 원고 명의로 이 사건 토지의 소유권이전등기가 이전되면 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주기로 계약을 체결한 후 [조합으로부터 50억 원을 대출받았으며, 이후 2017. 4. 14. 신탁재산의 귀속을 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고, H조합 및 I조합에게 이 사건 토지에 관하여 위 각 근저당권설정계약을 원인으로 채권최고액 65억 원으로 된 각 근저당권설정등기를 마쳐주었고, H조합에게 이 사건 토지에 관한 지상권설정등기를 마쳐주었다.

사. 원고는 2017. 12. 5. 울산광역시 북구청장으로부터 이 사건 사업의 사업계획승인을 받고,

피고에게 이 사건 도급계약에 따른 시공보증서 발행 및 공사 착공을 요청하였으나, 피고는 원고에게 시공보증서를 제출하지 않고, 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일인 2018. 6. 30.까지 공사에 착수하지도 않았다.

아. 이에 원고의 이사회는 2018. 10. 8. 피고가 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일까지 공사에 착수하지 아니하였고, 시공보증서를 제출하지도 않았으며, 중도금대출과 관련된 협의에 응하지 아니하였음을 이유로 이 사건 도급계약을 해제하기로 결의하였고, 원고는 2018. 10. 17. 피고에게 이 사건 도급계약을 해제하는 의사를 표시하였으며, 위 해제의사가 담긴 문서가 2018. 10. 18. 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7 내지 10, 16, 17, 26, 41, 48호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 14, 40, 41호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 피고와 이 사건 도급계약을 체결하고, 피고에게 계약금 합계 15억 원을 지급하였음에도 피고는 정당한 이유 없이 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일인 2018. 6. 30.까지 이 사건 사업의 신축공사에 착수하지 않았고, 중도금대출을 받기 위해 필요한 시공보증서를 발급받아 이를 원고에게 제출하지도 않는 등 이 사건 도급계약에서 정한 의무를 이행하지 않았으므로, 이 사건 도급계약은 이를 이유로 한 원고의 해제통지로 해제되었다.

따라서 피고는 이 사건 도급계약이 해제됨에 따라 원고에게 원상회복으로 지급받은 계약금 15억 원 및 위약금으로 계약금의 배액인 30억 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고가 원고에게 시공보증서를 제출하지 못하고, 2018. 6. 30.까지 이 사건 사업의 공사에 착수하지 못한 것은 사실이나, 시공보증서의 발급을 신청하기 위해서는 원고가 법인인감증명서 등 관련 서류를 첨부하고, 시공보증신청서에 날인하여야 하는데, 피고가 이를 수차례 요청하였음에도 원고는 피고에게 관련 서류를 제출하지 않고, 시공보증신청서에 날인하지도 않았고, 피고가 원고에게 시공보증서를 제출하였더라도 원고가 이 사건 토지를 담보로 받은 100억 원의 대출금 채무 및 이에

대한 근저당권설정등기, 지상권설정등기가 해소되지 않는 이상 금융기관으로부터 중도금 대출을 받을 수 없는데, 원고는 2018. 6. 30.까지 이 사건 토지에 설정된 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 말소하거나 이 사건 토지의 지상권자인 H조합으로부터 이 사건 토지의 사용승낙 및 건축동의를 받지 못하였으며, 원고는 착공예정일인 2018. 6. 30.이 지난 2018. 8. 22.에 비로소 이 사건 사업의 신축공사에 대한 감리계약을 체결하였으므로, 피고가 이 사건 도급계약에 따른 의무를 이행하지 못한 것에 피고의 책임이 있다고 할 수 없어 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 도급계약을 해제할 수 없다.

3. 판단

가. 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 도급계약에 따라 시공보증서를 제출하지 않아 원고가 금융기관으로부터 중도금 대출을 받지 못한 사실, 피고가 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일인 2018. 6. 30.까지 이 사건 사업의 공사에 착수하지 못한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

나아가 앞서 인정한 사실 및 갑 제9, 10, 11, 14, 15, 19, 20, 22, 26, 31, 41호증, 을 제19, 20, 59호증의 각 기재, 이 법원의 J은행에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 피고의 요청에도 불구하고 피고에게 시공보증서 신청에 필요한 관련 서류를 제출하지 않았거나 정당한 이유 없이 시공보증신청서에 날인하지 않았다고 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 오히려 원고는 중도금 대출을 받기 위하여 피고에게 수차례 시공보증서를 발급받아 제출할 것을 요청하였는데, 피고가 원고에게 이 사건 토지를 담보로 받은 100억 원의 대출금 채무를 먼저 변제하고, 이 사건 토지에 설정된 근저당권설정등기, 지상권설정등기를 말소시킬 것을 요구하면서 이를 이유로 시공보증서 제출을 거부하였고, 주택도시보증공사에게 이 사건 사업과 관련된 시공보증을 신청하지도 않은 점, ② 원고가 2015. 6. 29. H조합, I조합으로부터 이 사건 토지를 담보로 대출을 받을 당시 위각 K조합과 사이에 위 대출금은 추후 중도금 대출을 받아 그 대출금으로 4차에 걸쳐 12억 5,000만 원씩 균등 분할상환하기로 약정하였을 뿐만 아니라 원고는 2017. 10.경 J은행과 중도금 대출 협의를 할 당시 새로 중도금 대출을 받아 그 대출금으로 기존에 이 사건 토지를 담보로 받은 대출금을 변제하는 것에 대해서는 합의가 있었던 것으로 보이는바, 원고가 당시 이 사건 토지를 담보로 받은 대출금 및 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기, 지상권설정등기

때문에 금융기관으로부터 중도금 대출을 받을 수 없었다고 볼 수는 없는 점, ③ 원고가 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일까지 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기, 지상권설정등기를 말소하지 못하였고, 이 사건 토지의 담보권자들로부터 이 사건 토지의 사용승낙 또는 이 사건 토지 지상에 신축공사를 실시하는 것에 대하여 동의를 받지는 못하였으나, 원고가 중도금 대출을 받았다면, 그 대출금으로 기존에 이 사건 토지를 담보로 받은 대출금을 변제하거나 H조합, I조합과 위 대출금의 상환계획을 협의할 수 있었으므로, 이 사건 토지에 관한 담보권을 말소하거나 적어도 이 사건 토지의 담보권자인 H조합, I조합으로부터 이 사건 토지의 사용승낙 등을 받을 수 있었을 것으로 보이는 점, ④ 원고는 2018. 8. 16. 비로소 주식회사 L와 감리계약을 체결하였으나, 위 주식회사 L는 2018. 1. 23. 이미 이 사건 사업의 신축공사 감리자로 지정되어 있었는데, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이의 토지담보 대출 및 중도금 대출 문제에 관한 의견차이로 이 사건 사업의 신축공사의 착공이 지연되고, 이에 따라 원고가 감리계약을 체결할 수 없었던 것이어서 원고가 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일 이후에 감리계약을 체결하였다는 사정만으로 피고가 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일 이전에 공사에 착수할 수 없게 된 것에 피고의 책임이 없다고 단정할 수 없는 점 등에 비추면, 피고가 귀책사유 없이 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일까지 공사에 착수하지 않고, 원고에게 시공보증서를 제출하지 않았다고 할 수는 없다고 할 것이다.

따라서 피고는 이 사건 도급계약 일반조건 제34조, 특수조건 제12조에서 해제권 발생사유로 규정한 정당한 이유 없이 이 사건 도급계약에서 정한 착공기일까지 공사에 착수하지 않았고, 피고의 사유로 인하여 중도금 대출이 거절된 경우에 해당하므로, 이 사건 도급계약은 원고의 이를 이유로 한 해제통지가 피고에게 도달된 2018. 10. 18.경 해제되었다고 할 것이고, 피고는 이 사건 도급계약이 해제됨에 따라 원고에게 원상회복으로 지급받은 계약금 15억 원 및 위약금으로 계약금의 배액인 30억 원을 지급할 의무가 있다.

나. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 도급계약이 해제됨에 따라 원상회복 및 위약금 합계 45억 원(= 15억 원 + 30억 원) 및 그 중 10억 원에 대하여는 그 금원을 지급받은 2016. 12. 12.부터, 3억 원에 대하여는 그 금원을 지급받은 2016. 12. 28.부터, 2억 원에 대하여는 그 금원을 지급받은 2017. 6. 7.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2018. 11. 29.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 2019.

5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 및 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 일부개정)이 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 나머지 30억 원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2018. 11. 30.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 및 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 일부개정)이 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정효채

판사김도영

판사남승정